

Договор № _____ участия в долевом строительстве жилого дома

город Архангельск

«__» _____ 2019 года

Акционерное общество «Архангельскгражданреконструкция», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, г. Архангельск, улица Попова, дом 17, Свидетельство о государственной регистрации №5505 выдано мэрией г. Архангельска 06 июня 1996 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 29 №000956887, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Архангельску 25 декабря 2002 года, основной государственный регистрационный номер 1022900534700, ИНН 2901030646, расчетный счет №40702810404000001491, открытый в ПАО СБЕРБАНК, БИК – 041117601, кор.сч. – №3010181010000000601), в лице директора – Киткина Вячеслава Сергеевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

© (**состоит в зарегистрированном браке**), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе в дальнейшем по тексту именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (IV очередь строительства) – II этап – типовые блок секции серии 93-08, 93-060, 93-030**, расположенный в территориальном округе Майская горка г. Архангельска по ул. Стрелковая; кадастровый номер земельного участка – 29:22:060403:113, (далее по тексту именуемый — «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

1.2.1. Разрешения на строительство № RU 29301000-214-2018 от 30 марта 2018 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Архангельск».

1.2.2. Договора № 4/35мг аренды земельного участка от 28 февраля 2007 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, о чем 13 августа 2007 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 29-29-01/054/2007-194.

1.2.3. Соглашения от 27 октября 2011 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 28 февраля 2007 года №4/35мг, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, о чем 23 ноября 2011 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 29-29-01/114/2011-209.

1.2.4. Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21 февраля 2012 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, о чем 16 марта 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 29-29-01/026/2012-205.

1.2.5. Дополнительного соглашения №1 от 21 марта 2012 года к Соглашению об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21 февраля 2012 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, о чем 12 апреля 2012 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 29-29-01/037/2012-174.

1.2.6. Соглашения от 10 сентября 2013 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 28 февраля 2007 года №4/35мг, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, о чем 20 сентября 2013 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 29-29-01/114/2013-135.

1.2.7. Соглашения от 20 ноября 2014 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 28 февраля 2007 года №4/35мг, зарегистрированного в Управлении Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, о чем 02 декабря 2014 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 29-29-01/151/2014-124.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – Квартира:

Оси	Проектный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Проектная площадь квартиры (кв.м.)
—	—	—	—	—

Квартира расположена в десятом подъезде. Расположение Квартиры указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий государственный орган»).

2.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что объект долевого строительства – Квартира – на момент заключения настоящего Договора не обременен притязаниями третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

2.4. Дом, состоит из трех панельных блок-секций. Этажность – 10 этажей. Наружные стены – трехслойная конструкция с несущим слоем из железобетонных панелей. Панели выполнены из тяжелого бетона толщиной 160 мм. Слой теплоизоляции из пенополистирола толщиной 200 мм. Облицовка здания выполняется из кирпича толщиной 120 мм, соединенной с основной стеной металлическими связями из оцинкованной арматурной стали. Кирпичная облицовка наружных стен поэтажно уложена на железобетонные балки, являющиеся противопожарными преградами и передающие нагрузку от фасадного слоя на внутренний. Внутренние стены – панели из тяжелого бетона по толщине двух типов: межквартирные – 160 мм, межкомнатные – 120 мм, цокольные – 140 мм. Панели перекрытия – железобетонные, плоские. Фундаменты – железобетонный ростверк на свайном основании. Класс энергоэффективности – Высокий. Требований по сейсмостойкости к данному Дому в силу его расположения не предъявлялось.

2.5. Квартира сдается со следующей степенью готовности:

- установка окон и входной двери без установки межкомнатных дверей, дверей в санузел, в ванную комнату и кухню (на графической части Приложения №1 межкомнатные двери, двери в санузел, в ванную комнату и кухню схематично изображены для целей информирования Участника долевого строительства о способе их установки в дальнейшем);
- проведение коммуникаций отопления с установкой радиаторов отопления;
- подвод в квартиру системы канализации, водоснабжения, установка унитаза, ванны, умывальника;
- подвод электроснабжения с разводкой по квартире с установкой двухтарифного электросчетчика, электророзеток и выключателей;
- устройство межкомнатных перегородок;
- стены в жилых комнатах, прихожей и кухне оклеены обоями; стены в ванной и туалете – окрашены;
- полы (кроме ванной и туалета) – устройство основания (или стяжки) под покрытие пола кафельной плиткой; на полах в ванной и туалете – керамическая плитка.

Допустимые отклонения объекта долевого строительства или его частей от проектных величин, а также от вертикали, горизонтали, толщины и иных характеристик (величин), при отсутствии в действующем законодательстве РФ обязательных требований к таким отклонениям и/или качеству работ Застройщика, определяются застройщиком самостоятельно.

2.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи.

2.7. Права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, будут находиться в залоге у участников долевого строительства в соответствии с положениями статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в иные законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

2.8. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является исполнение Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства).

3. Срок строительства

3.1. Плановый срок завершения строительных работ — 31 декабря 2020 года (окончательной датой завершения строительства Дома является дата подписания акта ввода Дома в эксплуатацию).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора определена по соглашению Сторон и составляет _____ (_____) рублей.

Цена Договора включает в себя затраты по строительству жилого дома, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, стоимость услуг АО «Архгражданреконструкция» как застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства превышают затраты Застройщика на строительства Дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

4.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определенный в п.4.1. настоящего Договора, является фиксированным и изменению не подлежит. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, не пересматривается в связи с изменением площади Квартиры, определенной после сдачи Дома в эксплуатацию, по сравнению с проектной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, и, независимо от того увеличивается или уменьшается фактическая площадь квартиры по сравнению с площадью, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, цена настоящего Договора остается неизменной. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением площади Квартиры по сравнению с проектной площадью Квартиры, указанной в пункте 2.1. настоящего договора после сдачи Дома в эксплуатацию, будет увеличение, либо уменьшение площади более чем на пять квадратных метров.

4.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику сумму, указанную в пункте 4.1. настоящего договора, в срок до _____.

5. Обязательства Сторон

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме произвести оплату цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

5.1.2. Принять Квартиру у Застройщика по акту приема-передачи в течение трех календарных месяцев, исчисляемых с 01 марта 2021 года.

5.1.3. Нести затраты по оформлению пакета документов, необходимого для регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.4. До подписания акта приема-передачи Квартиры не производить какие-либо работы в указанной Квартире без предварительного письменного согласования с Застройщиком.

5.1.5. Незамедлительно информировать Застройщика об изменении своих реквизитов, банковских счетов, паспорта, об изменении места жительства и места нахождения, контактных телефонов.

5.1.6. В срок не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты подписания настоящего договора Сторонами передать в регистрирующий государственный орган, пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке.

5.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору возможна только с письменного уведомления Застройщика. Участник долевого строительства имеет право переуступить третьему лицу свое участие по настоящему договору в полном объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации). В этом случае настоящий договор подлежит переоформлению на имя третьего лица с сохранением всех условий настоящего договора.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в течение трех календарных месяцев, исчисляемых с 01 марта 2021 года, при условии исполнения последним обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе обязательств Участника долевого строительства по оплате цены договора в полном объеме, предусмотренных пунктами 4.1. и 4.3. настоящего Договора.

6. Ответственность Сторон и форс-мажор

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, неисполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обяза-

тельства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. При наступлении обстоятельств, которые находятся вне пределов контроля Сторон (форс-мажор), в частности, забастовок, эпидемий, обстоятельств непреодолимой силы: пожара, землетрясения, наводнения, низкой температуры воздуха, исключаящих возможность выполнения работ в соответствии с действующими нормами, иного стихийного бедствия, военных действий любого характера, принятия законодательных и иных актов в течение срока действия настоящего Договора, исполнение всех обязательств по настоящему Договору приостанавливается в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность их исполнения.

6.3. Стороны немедленно уведомляют друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств. Сторона, для которой исполнение обязательств сделалось невозможным, обязана представить по требованию другой Стороны подтверждающий документ.

7. Заключительные положения

7.1. Я, ☺, даю свое согласие АО «Архгражданреконструкция», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, г. Архангельск, улица Попова, дом 17, Свидетельство о государственной регистрации №5505 выдано мэрией г. Архангельска 06 июня 1996 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 29 №000956887, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Архангельску 25 декабря 2002 года, основной государственный регистрационный номер 1022900534700, ИНН 2901030646, на обработку моих персональных данных, а именно – фамилии, имени и отчества, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», которая включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные мной персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ. Также, указанные мной персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом, а также в целях соблюдения всех моих иных прав и обязанностей и законных интересов как участника долевого строительства. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

☺

7.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

7.3. Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем переговоров. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подведомственности и подсудности.

7.4. Настоящий Договор составлен на двух листах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр для регистрирующего государственного органа.

АО «Архгражданреконструкция» в лице Киткина Вячеслава Сергеевича

☺